

Årsredovisning

för

Brf Tallskogen

716422-5869

Räkenskapsåret

2009

Styrelsen för Brf Tallskogen, Vallentuna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1996-07-10 fastigheten Bällsta 2:887 i Vallentuna kommun.

Föreningens fastighet består av 38 st lägenheter i småhus. Den totala boytan är 3 882 kvm.

10 st	3 rok	77 kvm
20 st	4 rok	106 kvm
8 st	5 rok	124 kvm

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Folksam. Fastigheten är också försäkrad hos Anticimex AB.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång för småhusenheten 45 626 000 kr varav markvärdet motsvarar 24 700 000 kr och byggnadsvärdet 20 926 000 kr.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall, i enlighet med föreningens stadgar, ske med 22 kr/kvm lägenhetsyta. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital.

Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Craft Tech Sverige AB om snöröjning och sandning. För ekonomisk förvaltning anlitar föreningen UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 61 (62) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har tre (fyra) överlåtelse skett.

Antalet anställda

Föreningen har i början av året projektanställt en person för sotning av samtliga hus.

Väsentliga händelser under året

Sotning av samtliga hus samt genomgång och service av alla värmepumpar.

Väsentliga händelser under det kommande verksamhetsåret

Sotning av samtliga hus, som påbörjats under 2008, slutförs under 2009.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2009-05-14 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning :

Jan Östergren	Ledamot, ordförande
Eva Taxén (fd Grahn)	Ledamot
Kerstin Farieta	Ledamot
Ulla Lundström	Ledamot, sekreterare
Anders Gustafsson	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 11 (11) st protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 85 600 kr (88 000 kr) (exkl. arbetsgivaravgifter).

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Folksam.

Revisorer

Tomas Jonasson	Ordinarie
godkänd revisor	
BOREV revisionsbyrå AB	Suppleant

Valberedning

Linda Wiberg

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 1996-04-29.

Föreningens ekonomi

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	<u>Ursprungligt lånebelopp</u>	<u>Ränte- sats</u>	<u>Utbetalt datum</u>	<u>Bundet till</u>	<u>Lånebelopp 2009-12-31</u>	<u>Amortering år 2010</u>
Swedb.	19 446 000 kr	4,33 %	1997-01-03	2016-06-22	18 101 562 kr	50 004 kr
Swedb.	9 723 000 kr	1,128 %	1997-01-03	rörlig 3-mån	6 999 733 kr	240 000 kr

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift 528 kr/kvm.

Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 1996 och har deklarerats som färdigställd hos Skattemyndigheten. Fastigheten har åsatts värdeår 1996. Fr.o.m 2007 är fastigheten beskattad med full fastighetsskatt/fastighetsavgift.

Full fastighetsavgift för småhus uppgår 2009 till det lägsta av 0,75 % av taxeringsvärdet och 6 362 kronor per värderingsenhet. Avgiften indexeras genom att vara knuten till inkomstbasbeloppet.

Räntebidrag

Föreningen har valt startpunkt för räntebidragets utbetalande till 1996-11-17. Subventionsräntan sattes om 2006-11-17. Från detta datum och under den därefter kommande femårsperioden är subventionsräntan 3,89 %.

Räntebidrag har 2009 lämnats med 7 procent av ett bestämt bidragsunderlag multiplicerat med fastställd subventionsränta. Föreningens bidragsunderlag uppgår till 29 169 000 kr. Räntebidragen minskas och avvecklas successivt under en femårsperiod. Under 2010, som är det sista året med räntebidrag, utgår bidrag med 4 procent av bidragsunderlaget.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	3 040 333
årets vinst	134 847
	3 175 180

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	85 404
av yttre fonden ianspråktas	-36 875
i ny räkning överföres	3 126 651
	3 175 180

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		2 048 280	2 048 280
Summa nettoomsättning		2 048 280	2 048 280
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	1	-16 747	-18 190
Periodiskt underhåll	2	-36 875	0
Driftskostnader	3	-147 455	-134 056
Administrationskostnader	4,5	-160 434	-173 850
Personalkostnader	4,5	-74 311	-23 430
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-241 756	-227 999
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-677 578	-577 525
Avskrivning byggnad		-319 879	-314 656
Avskrivningar övrigt		-69 350	-69 350
Summa avskrivningar		-389 229	-384 006
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		981 473	1 086 749
Ränteintäkter		4 628	40 399
Räntekostnader		-929 598	-1 192 859
Räntebidrag		79 428	113 468
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 084	-1 127
Summa kapitalnetto		-846 626	-1 040 119
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		134 847	46 630
ÅRETS RESULTAT		134 847	46 630

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	27 289 821	27 609 700
Mark		7 600 000	7 600 000
Inventarier och maskiner	7	485 450	554 800
Summa materiella anläggningstillgångar		35 375 271	35 764 500
Summa anläggningstillgångar		35 375 271	35 764 500
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		4	0
Övriga fordringar		47 595	215 023
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	53 870	53 699
Avräkningskonto förvaltare		941 629	565 205
Summa kortfristiga fordringar		1 043 098	833 927
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		1 100 610	1 219 034
Summa kassa och bank		1 100 610	1 219 034
Summa omsättningstillgångar		2 143 708	2 052 961
SUMMA TILLGÅNGAR		37 518 979	37 817 461

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		8 398 000	8 398 000
Föreningens fond för yttre underhåll	2	170 808	85 404
Summa bundet eget kapital		8 568 808	8 483 404
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		3 040 333	3 079 107
Årets resultat		134 847	46 630
Summa fritt eget kapital		3 175 180	3 125 737
Summa eget kapital		11 743 988	11 609 141
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		24 811 291	25 101 295
Summa långfristiga skulder		24 811 291	25 101 295
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		290 004	285 212
Leverantörsskulder		18 590	12 298
Skatteskulder		251 908	405 309
Övriga skulder		0	1 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	403 198	402 575
Summa kortfristiga skulder		963 700	1 107 025
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 518 979	37 817 461
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		29 169 000	29 169 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Underskottsavdrag enligt senast inlämnad deklaration till Skatteverket är 4 710 470 kr.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Noter

Avskrivningar

Nedanstående avskrivningssatser har använts:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnaderna skrivs av enligt en 60-årig annuitetsplan, årets avskrivning motsvarar	1,09 %
Luftvärmepumpar	10 %

1 Reparationer och underhåll

	2009	2008
Underhåll fastighet	14 872	8 676
Trädgårdskostnader	1 875	9 513
Öresutjämning	0	1
	16 747	18 190

Trädgårdskostnader avser trädfällning.

2 Periodiskt underhåll / föreningens fond för yttre underhåll

I enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2003:4 redovisas fonden för yttre underhåll fr.o.m. 2004 som bundet eget kapital. Ianspråktagande av medlen ska bokföras när behörigt organ har fattat beslut. Behörigt organ är föreningsstämman.

Ianspråktagande ur fonden för yttre underhåll föreslås för genomgång och service av värmepumpar 36 875 kr.

3 Driftskostnader

	2009	2008
Fastighetsskötsel Entreprenad	1 250	1 250
Snöröjning/sandning	36 449	24 066
El	14 456	14 328
Fastighetsförsäkring	61 828	58 524
Kabel-TV/bredband	33 472	32 338
Förbruknings invent.	0	3 550
	147 455	134 056

4 Administrationskostnader exklusive arvoden

	2009	2008
Telefon & porto	2 863	2 602
IT-kostnader	719	0
Revisionsarvode	8 500	8 000
Arvode förvaltning	49 810	46 630
Ek.förv.,uppdrag utöver avtal	3 402	3 513
Bankkostnader	600	0
Övr förvaltningskostnader	4 390	8 142
Övr främmande tjänster	0	12 375
Föreningsavgifter	1 400	1 400
Lokalhyra	3 150	3 188
	74 834	85 850

IT-kostnader avser webbhotell, vilket föregående år redovisades som bredband.
Övr främmande tjänster 2008 - energideklaration.

5 Personalkostnader och arvoden

	2009	2008
Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden, löner och andra ersättningar till styrelse	85 600	88 000
Arvoden, löner och andra ersättningar till övriga anställda	40 000	0
Övriga sociala kostnader	34 311	23 430
	159 911	111 430

Löner övriga anställda är en projektanställning för sotning.

6 Byggnad

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	33 208 000	33 208 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 208 000	33 208 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 357 300	-2 042 644
Årets avskrivningar	-319 879	-314 656
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 677 179	-2 357 300
Akkumulerade nedskrivningar		
IB Investeringsbidrag	-3 241 000	-3 241 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 241 000	-3 241 000
Utgående balans	27 289 821	27 609 700
Taxeringsvärden byggnader	20 926 000	14 098 000
Taxeringsvärden mark	24 700 000	19 790 000
	45 626 000	33 888 000

7 Inventarier

	2009-12-31	2008-12-31
Luftvärmepumpar		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	693 500	693 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	693 500	693 500
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-138 700	-69 350
Årets avskrivningar	-69 350	-69 350
Utgående ackumulerade avskrivningar	-208 050	-138 700
Utgående redovisat värde	485 450	554 800

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna räntebidrag	9 708	13 868
com hem	8 368	8 368
Anticimex	2 585	2 495
Folksam	14 976	14 166
UBC	14 369	11 438
Oderland	391	439
Shurgard	2 632	2 925
Posten	841	0
	53 870	53 699

9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 398 000	85 404	3 079 107	46 630
Disposition av föregående års resultat:		85 404	-38 774	-46 630
Årets resultat				134 847
Belopp vid årets utgång	8 398 000	170 808	3 040 333	134 847

Enligt stämmobeslut - reservering till yttre fonden 85 404 kr.

10 Långfristiga skulder

	2009-12-31	2008-12-31
Swedbank Hypotek AB rörlig 3-månaders ränta	6 999 733	7 239 733
Swedbank Hypotek AB ränta 4,33 % ff 160622	18 101 562	18 146 774
Avgår: kortfristig del	-290 004	-285 212
	24 811 291	25 101 295

11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna utg.räntor	96 976	133 459
Upplupna soc.avgift	26 895	25 764
Upplupna rev.arvoden	8 250	8 000
Elverket	1 836	1 563
Gunnar Lutteman Entreprenad	9 225	0
Upplupna styrelsearvoden	85 600	82 000
Förskottsbet. intäkt	174 416	151 788
Öresutjämning	0	1
	403 198	402 575

Vallentuna

Eva Taxén

Kerstin Farieta

Ulla Lundström

Jan Östergren

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Tomas Jonasson
Godkänd revisor